

- Entwurf -

**Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der
Gemeinde Postlow**

Auftraggeber: Amt Anklam-Land
Rebellower Damm 2
17392 Spantekow

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Juliane Motz
(M. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - Entwurf -

Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Tramstow

1 Rechtsgrundlagen

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow

2.3 Angaben zum Planverfahren

2.4 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen im Verfahren

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

3.1 Einordnung

3.2 Vorhandene Situation

3.3 Geltungsbereich und Größe

3.4 Planunterlage

4 Planinhalte

4.1 Nutzung

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

5 Angaben zur technischen Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.2 Ver- und Entsorgung

6 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7 Sonstige Angaben

7.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

7.2 Belange des Naturschutzes

7.3 Flächenversiegelungen

Anlage 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

TEIL 1 - Entwurf zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow

1 Rechtsgrundlagen

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V2024, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Für den Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow soll eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im Außenbereich. Folglich besteht für die vorhandene und geplante Wohnbebauung nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Bereits im Jahr 1993 wurde eine Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Dorfes Görke der Gemeinde Postlow aufgestellt. Diese Satzung ist jedoch nie in Kraft getreten, da die Bekanntmachung dieser nie erfolgt ist. Demzufolge gibt es für den Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow bislang keine gültige Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Görke.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Wohnbebauung realisieren zu können bzw. den Zuzug innerhalb der Gemeinde zu stärken, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow vorzunehmen.

Der mit der Erstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung des Ortsteils Görke nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ausgewiesene Geltungsbereich eröffnet Bebauungsmöglichkeiten überwiegend für Wohnbebauung.

Die Gemeinde Postlow kann derzeit in dem Ortsteil Görke keine verfügbaren Flächen für Bauwillige zur Verfügung stellen bzw. anbieten. Dennoch erhält die Gemeinde regelmäßig Anfragen zu bebaubaren Grundstücken. Um der Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden und die Ansiedlung junger Familien und damit auch die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zu unterstützen, möchte die Gemeinde Postlow neue Baugrundstücke ausweisen.

Die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Postlow sind, von 2000 bis 2024 betrachtet, rückläufig. Die Gemeinde Postlow möchte die Einwohnerzahlen der Gemeinde stabilisieren und den Zuzug von Familien begünstigen. Dafür ist die Ausweisung von Baugrundstücken erforderlich, um Bauwilligen und Interessenten potenzielle Baugrundstücke anbieten zu können. Bislang standen keine geeigneten Flächen für Bauwillige zur Verfügung.

Alternativstandorte für die Ausweisung neuer Baugrundstücke gibt es in dem Ortsteil Görke nicht. Für die Ortsteile Postlow und Tramstow, welche ebenfalls zur Gemeinde Postlow gehören, werden ebenfalls Klarstellungs- und Einbeziehungssatzungen aufgestellt. Hierbei werden ebenfalls potenzielle Baugrundstücke ausgewiesen. Der Ortsteil Görke ist jedoch aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Hansestadt Anklam ein attraktiver Ortsteil und wird häufig von Bauwilligen angefragt. Es werden circa fünf Baugrundstücke mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ausgewiesen. Es handelt sich somit um eine maßvolle Arrondierung des Ortsteils Görke. Da die Gemeinde die Einwohnerzahlen stabilisieren möchte, soll in allen Ortsteilen der Gemeinde die Möglichkeit bestehen, Zuzug zu ermöglichen und nicht nur innerhalb eines Ortsteils der Gemeinde. Daher werden für alle Ortsteile der Gemeinde Postlow potenzielle Baugrundstücke ausgewiesen, um zukünftig auf geeignete Flächen zurückgreifen zu können.

Die Gemeinde Postlow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow im Zusammenhang stehenden städtebaulichen Zielsetzungen sind bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet der Gemeinde Postlow zwingend zu berücksichtigen.

Die städtebauliche Satzung bedarf keiner Genehmigung.

Die vorgesehene Aufstellung der Satzung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich um eine Sicherung der vorhandenen Bebauung und um die Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt, um den Zuzug innerhalb der Gemeinde Postlow zu begünstigen und attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Durch die Gemeinde Postlow wurde am 08.06.2022 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Dorfes Görke der Gemeinde Postlow gefasst. Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens wurde die Bezeichnung geändert in: Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Görke,
- Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung,
- Schaffung von Baurecht für die geplanten Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Görke gesichert.

Wie oben bereits aufgeführt, bedarf die Satzungsaufstellung keiner Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde. Die ausgefertigte Satzungsfassung wird ortsüblich bekanntgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

Eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt vom 19.12.2024 vor. Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Postlow eine Gemeinde des Nahbereiches Anklam. Gemäß der Karte des RREP VP liegt der Plangeltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Dementsprechend sind die Belange der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) zu berücksichtigen.

Der Ortsteil Görke ist durch großzügige Wohngrundstücke sowie Gewerbebetriebe gekennzeichnet. Aus raumordnerischer Sicht wird daher ausschließlich eine kleinteilige Nachverdichtung bzw. Abrundung, im Sinne einer kompakten Siedlungsstruktur, die sich an den vorhandenen Bebauungen und ortsüblichen Siedlungsformen orientiert, mitgetragen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie bewaldeter Flächen ist unbegründet und daher auf ein notwendiges Maß zu begrenzen.

Der Plangeltungsbereich wurde angepasst, so dass die Satzung mit den raumordnerischen Anforderungen in Übereinstimmung gebracht werden kann. Der Geltungsbereich der Satzung begrenzt sich auf den vorhandenen Bestand und eine maßvolle Arrondierung.

Der Plangeltungsbereich der in Rede stehenden Satzung wurde zusammen mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, dem Amt Anklam-Land und dem Bürgermeister der Gemeinde Postlow festgelegt.

2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Demnach darf die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder dem jeweiligen Länder-gesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVP) und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

2.3 Angaben zum Planverfahren

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2.4 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen innerhalb des Verfahrens

Im Rahmen der Erarbeitung der geänderten Entwurfsunterlagen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow wurden Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand September 2022) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Wie bereits unter dem Punkt 2.1 „Ziel und Zweck der Planung“ aufgeführt, wurde die Bezeichnung der Satzung geändert. Die ursprüngliche Bezeichnung lautete: „Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Dorfes Görke der Gemeinde Postlow“. Mit Stellungnahme des Landkreises Vorpommern- Greifswald, Team Bauplanung vom 02.01.2024 wurde eine Aktualisierung der Bezeichnung der Satzung angeregt.

Somit wurde die Bezeichnung geändert und lautet nun: „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow“.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde angepasst. Der Plangeltungsbereich orientiert sich unter anderem an dem vorhandenen Gebäudebestand. Die vorhandenen Bebauungen an der Bundesstraße 199 wurden in den Geltungsbereich mitaufgenommen.

Die Flächen der Klarstellung und die einbezogenen Flächen wurden in der Planzeichnung voneinander unterscheidbar dargestellt. Dazu wurden die einbezogenen Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer Schraffur versehen. Es werden insgesamt vier einbezogene Flächen dargestellt.

Die zu erwartenden Wohnraumkapazitäten, die im Rahmen der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung geschaffen werden, werden in der Begründung unter Punkt 4.1 „Nutzung“ aufgenommen.

Die vorhandenen eingetragenen Bau- und Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung und die Begründung unter Punkt 6 „Nachrichtliche Übernahme und Hinweise“ übernommen.

In der Planzeichnung unter § 3 „Belange des Naturschutzes“ und in der Begründung unter Punkt 4 „Grünordnerische Festsetzungen“ werden Aussagen und Festsetzungen zum Alleen-, Gehölz- und Artenschutz aufgenommen.

Es wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt (s. Anlage 1).

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

3.1 Einordnung

Die Gemeinde Postlow liegt im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Gemeinde Postlow liegt nahe der Hansestadt Anklam, südlich der Peene und an den Bundesstraßen B 199 und B 110. Die Bundesautobahn A 20 ist über den Anschluss Jarmen, in etwa 20 Kilometer Entfernung, zu erreichen. Die Hansestadt Anklam liegt etwa 5 Kilometer östlich der Gemeinde.

Postlow selbst entstand einstmals als Angerdorf und besitzt noch heute die Struktur und den Umfang des Dorfes aus dem 19. Jahrhundert.

Bis zum 1. Januar 2005 gehörte die Gemeinde zum Amt Krien, seitdem wird Postlow vom Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet.

Zur Gemeinde Postlow gehören die Ortsteile Görke, Tramstow, Postlow und Görkeburg.

Görke wurde als Görike 1172 erstmals urkundlich genannt, 1183 als Gorka. Es war eine altslawische Siedlung, der Name wird von Gora (=Berg) abgeleitet.

3.2 Vorhandene Situation

Die Gemeinde Postlow wird seit dem 1. Januar 2005 vom Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet.

Die Ortslage Görke dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt. Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Bundesstraßen B 110 und B 199 erschlossen. Die B 199 durchläuft den Ortsrand von Görke in Ost-West-Richtung.

Die vorhandene Bebauung ist zum Großteil eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss vorhanden. Vereinzelt gibt es zweigeschossige Einfamilienhäuser und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Die Bebauung wird durch Satteldächer mit Dachstein- oder Ziegeleindeckung geprägt. Weiterhin gibt es auch Bebauungen mit Krüppelwalmdächern, Flachdächern und versetztem Pultdach. Die Außenfassaden sind als Putzfassaden gestaltet.

Die Ortslage Görke verfügt über eine Kirche und eine Feuerwehr.

Des Weiteren befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe und ein Bestell- und Lieferservice.

Diverse Nebengebäude, Stallungen/Scheunen, Garagen etc. kennzeichnen den ländlichen Wohncharakter der Ortschaft.

3.3 Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde	Postlow
Gemarkung	Görke A
Flur	4
Flurstücke	2 (tw.), 3 (tw.), 4 (tw.), 7/13 (tw.), 7/14, 7/15 (tw.), 7/16 (tw.), 7/17 (tw.), 7/18 (tw.), 7/19 (tw.), 7/20 (tw.) und 9/2 (tw.)

Flur	5
Flurstücke	2/6, 2/7, 2/8, 2/19, 3 (tw.), 5 (tw.), 6/1, 6/2 (tw.), 7/1, 7/2 (tw.), 7/3, 8/1, 8/2, 9, 10, 11/1, 11/2, 12, 13/1, 13/2, 14/1, 14/2, 15, 16/2, 16/3, 16/5 (tw.), 16/8, 16/9 (tw.), 16/10 (tw.), 16/11 (tw.), 17 (tw.), 28/3 (tw.), 28/4, 29/2 (tw.), 29/6 (tw.), 29/10 (tw.), 29/11 (tw.), 29/12 (tw.), 30/4 (tw.), 30/5, 30/7, 31 (tw.), 35 (tw.), 36/1, 36/2, 36/3, 37/3, 37/4, 37/5, 38 (tw.), 39 (tw.), 40 (tw.), 42 (tw.), 43/2 (tw.), 43/3, 43/4, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 (tw.), 51 (tw.), 52 (tw.), 53 (tw.), 54 (tw.), 55 (tw.), 56 (tw.), 57 (tw.), 62/1, 62/2 (tw.) und 73/3 (tw.)

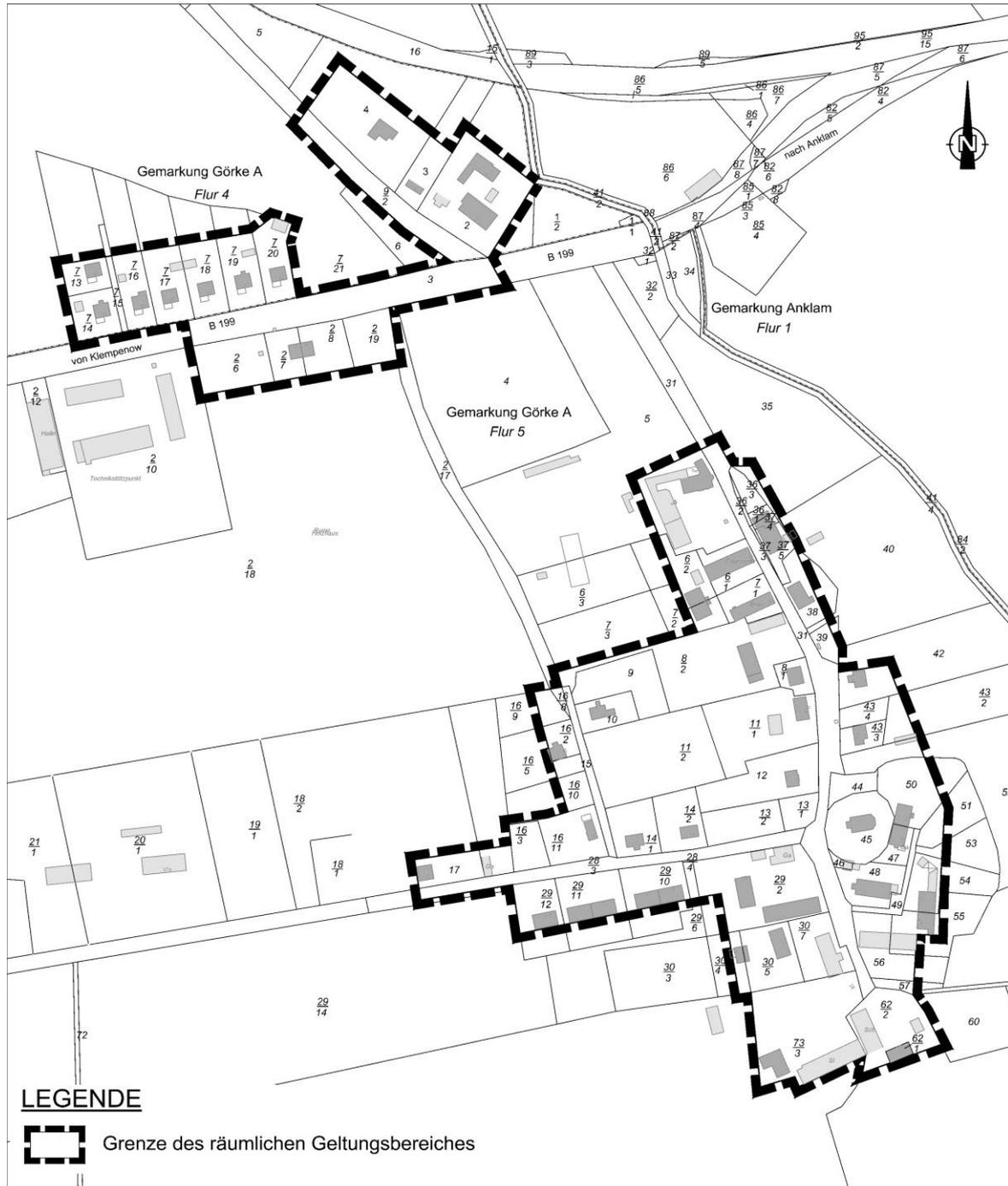
Das Gebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow ist 89.610 m² groß.

3.4 Planungsunterlage

Die Erarbeitung der Unterlagen der Aufstellung der Abrundungssatzung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifwald übergebenen Flurkarte.

Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ort Görke vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.



4 Planinhalte

4.1 Nutzung

Die Klarstellungs- und Einziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Anklam-Land und der Gemeindevertretung Postlow erarbeitet.

Mit der Klarstellungs- und Einziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und Baurecht für neue Bauungen geschaffen, um den Zuzug innerhalb der Gemeinde und des Ortsteils Görke zu fördern. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu der Hansestadt Anklam ist Görke lagertechnisch ein attraktiver Ortsteil für Jung und Alt.

Der Charakter als Wohnsiedlung bleibt durch die Klarstellungs- und Einziehungssatzung erhalten.

Der Ortsteil Görke dient überwiegend der Wohnnutzung. Im Siedlungsbereich besitzt die vorhandene Wohnnutzung einiges an Gewicht.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einziehungssatzung werden einbezogene Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ausgewiesen, welche kennzeichnen, wo freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Insgesamt werden vier einbezogene Flächen ausgewiesen.

Die erste einbezogene Fläche befindet sich auf dem Flurstück 2/6, Flur 4 der Gemarkung Görke. Sie schließt direkt im Osten an vorhandene Wohnbauungen an. Auch auf der gegenüberliegenden Seite, getrennt durch die B 199, befinden sich bereits vorhandene Wohnbauungen. Die Erschließung ist durch die B 199 gewährleistet. Mit der Fläche wird ein Baugrundstück zur Verfügung gestellt.

Die zweite einbezogene Fläche beinhaltet das Flurstück 2/19, Flur 4 der Gemarkung Görke. Diese Fläche schließt im Westen unmittelbar an vorhandene Wohnbauung an und wird ebenfalls durch die B 199, die direkt an dieser Fläche verläuft, erschlossen. Es wird ein Baugrundstück geschaffen.

Die einbezogene Fläche mit der Nummer drei befindet sich im Westen des Ortsteils Görke und beinhaltet die Flurstücke 16/8 und 16/9 teilweise, Flur 5 der Gemarkung Görke. Die Fläche schließt im Osten und Süden an direkt vorhandene Wohnbauungen an und wird durch das Flurstück 15, Flur 5, Gemarkung Görke erschlossen, welches auch die vorhandenen Bauungen erschließt. Die Fläche bietet Kapazitäten für ein Baugrundstück.

Die vierte einbezogene Fläche befindet direkt neben der dritten einbezogenen Fläche auf den Flurstücken 8/2 und 9, Flur 5 der Gemarkung Görke. Sie schließt im Osten und Westen an bereits vorhandene Wohnbauungen an. Die Erschließung ist hier ebenfalls durch das Flurstück 15 gegeben. Es werden zwei Baugrundstücke ausgewiesen.

Die einbezogenen Flächen eins bis vier schließen alle direkt an vorhandenen Wohnbauungen und an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die Erschließung der einzelnen Flächen ist ebenfalls gegeben. Demnach erfüllen die ausgewiesenen einbezogenen Flächen die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Gemeinde Postlow, insbesondere der Ortsteil Görke, kann somit fünf Baugrundstücke für Bauwillige zur Verfügung stellen.

Die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Postlow sind, von 2000 bis 2024 betrachtet, rückläufig. Die Gemeinde Postlow möchte die Einwohnerzahlen der Gemeinde stabilisieren und den Zuzug von Familien begünstigen. Dafür ist die Ausweisung von Baugrundstücken erforderlich, um Bauwilligen und Interessenten potenzielle Baugrundstücke anbieten zu können. Bisher standen keine geeigneten Flächen für Bauwillige zur Verfügung.

Alternativstandorte für die Ausweisung neuer Baugrundstücke gibt es in dem Ortsteil Görke nicht. Für die Ortsteile Postlow und Tramstow, welche ebenfalls zur Gemeinde Postlow gehören, werden ebenfalls Klarstellungs- und Einbeziehungssatzungen aufgestellt. Hierbei werden ebenfalls potenzielle Baugrundstücke ausgewiesen. Der Ortsteil Görke ist jedoch aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Hansestadt Anklam ein attraktiver Ortsteil und wird häufig von Bauwilligen angefragt. Es werden circa fünf Baugrundstücke mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ausgewiesen. Es handelt sich somit um eine maßvolle Arrondierung des Ortsteils Görke. Da die Gemeinde die Einwohnerzahlen stabilisieren möchte, soll in allen Ortsteilen der Gemeinde die Möglichkeit bestehen, Zuzug zu ermöglichen und nicht nur innerhalb eines Ortsteils der Gemeinde. Daher werden für alle Ortsteile der Gemeinde Postlow potenzielle Baugrundstücke ausgewiesen, um zukünftig auf geeignete Flächen zurückgreifen zu können.

Die Gemeinde hat daher ein begründetes Interesse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung des Ortsteils im Gemeindegebiet. Mit einer Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung sowie der Schaffung von Baurecht für weitere Wohnbebauungen, durch die einbezogenen Flächen eins bis vier in Görke, erfolgt eine Aufwertung des Ortsteils.

Mit der vorliegenden Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow werden die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen geschaffen. Die bereits bestehende Siedlung wird gefestigt.

Die Bebauung im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Sicherung der vorhandenen Bebauungen und die Ausweisung neuer Baustandorte unterstützen eine Siedlungsentwicklung in dem Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow.

4.2 Planungsrechtliche Festlegungen

Für den Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu wird die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow vorgenommen.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Görke.

Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Die Wohngebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.

Die Wohngebäude dürfen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Wohngebäude haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen, für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind 0,3 zulässig.

Der Ortsteil Görke ist durch eine aufgelockerte Bebauung gekennzeichnet, die durch großzügige Grundstückszuschnitte und eine starke Begrünung geprägt ist.

Ein Großteil der Grundstücke ist mit Wohngebäuden und entsprechenden Nebengebäuden überbaut. Die unbebauten Bereiche werden zumeist für die Anlage von Gärten und Grünflächen genutzt.

Die oben benannten Flurstücke des Plangeltungsbereiches befinden sich derzeit im Außenbereich, so dass eine Bebauung ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow sollen die oben genannten Flurstücke als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen.

Die Gemeinde Postlow hat sich für die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow entschieden, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und neue Bauungen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Görke.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind überwiegend bauliche Anlagen für die Wohnnutzung zulässig. Die Bebauung bzw. die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches haben sich an dem angrenzenden Ortsteil zu orientieren.

Voraussetzung für die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist. Zudem darf das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Postlow und des Ortsteils Görke nicht entgegenstehen.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow erfolgt durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft. Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Mit der Umsetzung der Planung werden Standortreserven in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bauungsstrukturen bewirkt.

Mit den Festsetzungen zum Naturschutz soll das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Für die Ergänzungsflächen eins bis vier der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 1 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 4.760 m² KFÄ.

Insgesamt 4.760 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation **oder** den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Der Nachweis der Deckung von 1,42 Eingriffsflächenäquivalenten pro erworbener Grundstücksfläche durch Realkompensation ist der Unteren Naturschutzbehörde durch den Bauherrn mittels einer Berechnung der Maßnahmen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018) nachzuweisen.

Ökopunkte sind bei Ökokonten in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 4.760 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,42 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Möglich wäre die Verwendung des Ökokontos VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“, da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ und hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KFÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes entsprochen. Die Biotopverluste durch die geplante Bebauung werden durch den Verursacher kompensiert. Weiterhin werden die Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt minimiert.

• **Alleenschutz**

Entlang einiger Straßen befinden sich nach § 19 des NatSchAG M-V geschützte Baumreihen.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde vom 16.01.2024 wird auf den § 19 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V verwiesen, welcher Folgendes ausführt:

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzgesetz.

Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann

vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann.

Zum Schutz der Baumreihe gilt folgende Festsetzung:

Hauptgebäude, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich außerhalb der Kronentraufen der vorhandenen Baumreihen zuzüglich 1,50 m zulässig.

• Gehölzschutz

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.

Bäume mit einem Stammumfang >1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,20 m über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V fest.

Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm - 150 cm	1 Stück
>150 cm - 250 cm	2 Stück
>250 cm	3 Stück

• **Artenschutz**

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

5 Angaben zur technischen Erschließung

■ **Verkehrerschließung**

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow wird durch die Bundesstraße B 199 im Norden tangiert. Des Weiteren befindet sich oberhalb des Geltungsbereiches die Bundesstraße B 110.

Folglich ist eine Erschließung des Geltungsbereiches gesichert.

■ **Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Der Ortsteil Görke ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Neue Trinkwassergrundstücksanschlüsse sind beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Anklam zu beantragen. Die Herstellung durch den Zweckverband erfolgt nach Prüfung zu Lasten des Anschlussnehmers. Es wird ein Baukostenzuschuss für die öffentliche Trinkwasserversorgungseinrichtung erhoben.

Ein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation besteht für die Flurstücke 5, 6/1, 7/1, 8/1, 8/2, 10, 11/1, 12, 13/2, 14/1, 14/2, 16/2, 16/9, 16/11, 29/2, 29/10, 29/11, 29/12, 36/1, 37/5, 38, 42, 43/3 und 50 der Flur 5, Gemarkung Görke A. Für andere im Geltungsbereich befindliche Flurstücke erfolgt die Schmutzwasserentsorgung dezentral über vom Grundstückseigentümer nach Beantragung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald über zu errichtende abflusslose Sammelgruben oder biologische Kleinkläranlagen.

Es bestehen keine Einwände, solange keine Ver- und Entsorgungsanlagen beeinträchtigt, überbaut oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert wird.

Bei unvorhergesehener Annäherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art an Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes ist dieser umgehend zu informieren.

■ **Regenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

■ Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehr (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Für die Löschwasserversorgung werden 48 m³/h für zwei Stunden, also insgesamt 96 m³/h Löschwasser benötigt.

In dem Ortsteil Görke steht der Stegenbach mit frostsicherer Entnahmestelle zur Löschwasserversorgung zur Verfügung.

Hinweise des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abwehrender Brandschutz:

Feuerwehr

Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die FF Postlow mit ihren Löschruppen Görke und Tramstow, kommt als Feuerwehr mit Grundausstattung zum Einsatz. Grundsätzlich ist eine wirksame Löschhilfe durch Nachbarwehren möglich. Über den sofortigen Einsatz oder die Nachforderung von Kräften und Mitteln vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage.

Zugänglichkeit, Flächen für die Feuerwehr

Grundsätzlich ist im Bestand, über den vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum, von einer gesicherten Anfahrt für die Feuerwehr auszugehen. Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind ggf. entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“ zu planen und herzustellen.

Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde. Sind im 300m-Umkreis um die jeweiligen potentiellen Brandobjekte keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen sie entsprechend geschaffen werden. Sie können z. B. Hydranten des öffentlichen Wassernetzes (soweit zur Löschwasserentnahme nutzbar), Bohrbrunnen oder unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) sein.

■ Elektroversorgung

Das Plangebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke ist elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz mit Elektroenergie versorgt werden kann.

E.DIS Netz GmbH

Im Plangeltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Die Bestätigung über erfolgte Planauskunft/Einweisung, insbesondere Informationen zu „Örtliche Einweisung/Ansprechpartner“, die „Besonderen Hinweise“, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die der Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 01.12.2023 beigefügten Pläne sind zu beachten.

Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2 m, Hochspannung 6 m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender Arbeitstechnik, wie z. B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter aufzunehmen.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Standort Altentreptow
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow
E-Mail: EDI_Betrieb_Altentreptow@e-dis.de

Stromversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3112
Gasversorgungsanlagen: +49 3961 2291-3013
Kommunikationsanlagen: +49 331 9080 3000
Hochspannungsanlagen: +49399828222123/ +49396122912321
(wenn nicht erreichbar, folgende Nummer kontaktieren: +49 3361 7332333)

Vor dem Beginn der Arbeiten muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien sowie die Bestandsplan-Auskunft müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird ein rechtzeitiger Antrag erbitet, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein entsprechendes Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet.

Die Bestandsunterlagen beziehen sich nur auf das angefragte Gebiet. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich. Es wird darum gebeten, den Anlagenbestand der E.DIS Netz GmbH bei der vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.

■ **Telekommunikation**

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH, die ggf. gesichert werden müssen.

Es ist sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich der Trassen (Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abgestimmt werden. Bei Freilegung der TK-Linien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbrohre).

Die Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm Außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegmaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei dem Auftragseingang unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht: T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de

Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich an die Kontaktmöglichkeiten angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wie Kabelschäden vermieden werden und wie zu reagieren ist, wenn es zu einer Beschädigung kommen sollte, ist unter dem „Infolyer für Tiefbaufirmen“ zu finden. Die App „TrassenDefender“ wird empfohlen, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

6 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

■ Baudenkmalschutz

Im Plangeltungsbereich befinden sich folgende Baudenkmale der Liste der Baudenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald:

- Pos. OVP 654 Friedhof, Umfassungsmauer und Toranlage, Kriegerdenkmal, Postlow, OT Görke (Gemarkung Görke A, Flur 5, Flurstück 45)

- Pos. OVP 655 Kirche, Postlow, OT Görke (Gemarkung Görke A, Flur 5, Flurstück 45)
- Pos. OVP 656 Wohnhaus, Postlow, OT Görke, Görke 7/8 (Gemarkung Görke A, Flur 5, Flurstück 5)
- Pos. OVP 657 Gehöft mit Wohnhaus, Stallspeicher, Postlow, OT Görke, Görke 20 (Gemarkung Görke A, Flur 5, Flurstück 29/2)

■ Bodendenkmalschutz

Im Plangeltungsbereich befinden sich folgende blaue Bodendenkmale der Liste der Bodendenkmale des Landkreises Vorpommern-Greifswald:

- Fundplatz 9, Gemarkung Görke A
- Fundplatz 20. Gemarkung Görke A

Für Bodendenkmale, die neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 DSchG M-V).

■ Hinweise

Bezüglich der Betroffenheit von Kirchen und Friedhöfen ist für Aufgaben des Denkmalschutzes (Maßnahmen nach §§7, 9, 18 und 22 DSchG M-V) gemäß Vereinbarung zwischen dem Land Mecklenburg Vorpommern und der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Mecklenburgs und der Pommerschen Evangelischen Kirche, Bekanntmachung des Kultusministeriums vom 03.05.1996, die Zuständigkeit der kirchlichen Bauämter zu beachten. (Evangelisch-Lutherische Kirche in Norddeutschland, Landeskirchenamt, Dezernat Bauwesen, Standort Greifswald, Rudolf-Breitscheid-Straße 32, 17489 Greifswald).

Dies betrifft i. d. R. Baudenkmale in der Gemeinde Postlow, OT Görke, wenn sich die Grundstücke im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Liepen-Medow-Stolpe über den Pommerschen evangelischen Kirchenkreis befinden.

Gemäß § 7 Abs. 2 DSchG M-V gilt: Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Zudem ist im Zuge der Genehmigung § 7 Abs. 6 DSchG M-V zu beachten, welcher besagt: Erfordert die genehmigungspflichtige Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so ersetzt diese Entscheidung die Genehmigung nach Absatz 1. Die nach Satz 1 zuständigen Behörden haben vor der Erteilung einer Genehmigung das Einvernehmen mit dem fachlich zuständigen Landesamt herzustellen. Kann das Einvernehmen nicht binnen vier Wochen hergestellt werden, so entscheidet die zuständige oberste Landesbehörde innerhalb von vier Wochen abschließend.

7 Sonstige Angaben

7.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

■ Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

In dem Plangeltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

Aufnahmepunkte sind zu schützen.

■ Belange des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden (Baustellenverordnung – BaustellV vom 10. Juni 1998 (BGBl. I S. 1283).

■ Belange des Straßenbauamtes Neustrelitz

Der Geltungsbereich erstreckt sich rechtsseitig der B 199 im Abschnitt 070 von ca. km 2.440 – ca. km 2.575 innerhalb der Ortsdurchfahrt Görke. Darüber hinaus verläuft der Geltungsbereich beidseitig der Bundesstraße von ca. km 2.575 – ca. km 2.625 sowie weiterführend rechtsseitig der B 199 im Abschnitt 070 von ca. km 2.625 – ca. km 2.730 außerhalb der Ortsdurchfahrt Görke, so dass in diesem Abschnitt die straßenrechtlich relevanten Bestimmungen der freien Strecke bezogen auf die Bundesstraße zu beachten sind. Demnach sind Hochbauten jeglicher Art und bauliche Anlagen in einem Abstand, gerechnet ab äußerer befestigter Fahrbahnkante der B 199, von 20 Metern nicht zulässig.

Die verkehrliche Erschließung ist zunächst über vorhandene öffentliche Straßen bzw. Zufahrten vorzusehen.

Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt fallen in den Gemeingebrauch der Straße. Demnach ist die Nutzung erlaubnisfrei, soweit sie nicht in den Straßenkörper eingreift. Hier ist jedoch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Bäume, Entwässerungsanlagen und Gefälle) die genaue Lage und Details einer neuen Zufahrt zur Bundesstraße mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Zufahrten zur Bundesstraße im Bereich der freien Strecke gelten als Sondernutzung und bedürfen der Erlaubnis der Straßenbauverwaltung. Es ist jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten davon auszugehen, dass ein direkter Anschluss an die Bundesstraße in

diesem Bereich nicht möglich ist, sodass eine Sondernutzungserlaubnis nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Demzufolge ist die verkehrliche Erschließung der neu zu erschließenden Grundstücke über die Gemeindestraßen, die bei km 2.581 im Abschnitt 070 rechtsseitig an die B 199 anbinden, zu planen.

Die seitlich der Gemeindestraße zwischen der B 199 und B 110 befindlichen Grundstücke sind über Zufahrten zur Gemeindestraße verkehrlich zu erschließen. Direkte Zufahrten zur B 110 und B 199 sind auszuschließen.

Durch die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 199 ist die Prüfung der Notwendigkeit bzw. die Festlegung Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die zu baulichen Nutzung vorgesehenen Flurstücke sind ausreichend vor Immissionen zu schützen. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.

■ **Belange des Bergamtes Stralsund**

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Erdwärme im Feld Tiefenstrom“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Eavor GmbH, Eschersheimer Landstraße 14 in 60322 Frankfurt am Main. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Die genannte Aufsuchungserlaubnis steht dem Vorhaben nicht entgegen.

■ **Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern erhalten werden.

Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de unter „Munitionsbergungsdienst“ ist das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

■ **Belange des Forstamtes Neubrandenburg**

Im Ortsteil Görke handelt es sich bei dem Flurstück 5, Flur 5, Gemarkung Görke um Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Die Fläche ist dabei locker mit Schwarzkiefer, Hainbuche und Esche bestockt. Das Alter der betroffenen Baumarten wird dabei auf ca. 50 Jahre geschätzt (schwaches Baumholz).

Auflagen:

1. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der im § 20 LWaldG M-V vorgegebene Mindestwaldabstand von 30 m zum Wald (Trauf) zu beachten und nicht zu unterschreiten.
2. Der Abstand ist nicht ab dem Stammfuß zu bemessen, sondern ab der Kronenschlusslinie der Bestandsrandbäume.
3. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei dem o. g. Flurstück um Wald handelt. Dieser muss nach dem LWaldG M-V erhalten bleiben.

■ **Belange des Hauptzollamtes Stralsund**

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Insoweit wird vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten. Das Hauptzollamt kann solche Einfriedungen auch selbst errichten.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Auflagen:

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung in Anklam abzustimmen.

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Vorflutgräben/Rohrleitungen, Gewässer II. Ordnung befinden können. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der Wasser- und Bodenverband „Untere Peene“ verantwortlich.

Rohrleitungen und Uferbereiche von Gewässern II. Ordnung (z. B. Gräben) sind entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz in einem Abstand von mind. 5 Metern ab Böschungsoberkante von einer Bebauung auszuschließen/ von dem geplanten Vorhaben freizuhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen sollt am Ort des Anfalls über Bankette und Sickermulden abgeleitet werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Die Nebenanlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung – AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 22) ist einzuhalten.

Hinweis:

Das Plangebiet befindet sich in keiner rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone.

■ **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Auflagen:

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Bei der Anlage von Straßen ist darauf zu achten, dass diese so gebaut werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. In diesem Fall ist dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes – von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (gem. § 45 Abs. 6 StVO) darüber einholen, wie Ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

■ Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Katastrophenschutz

Kampfmittel

Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung im Plangeltungsbereich vorhanden.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Hochwassergefährdung

Für den angrenzende Bereich des Plangebietes liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. Teilgebiete des Plangebiets sind als Überflutungsgebiet ausgewiesen.

Sonstige Risiken oder Gefahren

Sonstige Risiken oder Gefahren sind zurzeit nicht bekannt.

■ Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Das Plangebiet befindet sich in der FGE Warnow/Peene im WRRL-Planungsgebiet Peene und hier im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung Untere Peene. Entlang des Plangebietes verlaufen folgende WRRL-berichtspflichtige Fließgewässer:

Lfd.-Nr.	Lage zum Plangebiet	Gewässername	Wasserkörper-Nr.	Wasserkörperstatus	Bewirtschaftungsziel bis 2027 (WK-Zielzustand nach § 27 WHG)
1	Östlich	Stegenbach	UNPE-1300	Erheblich verändert	Gutes ökologisches Potential/ guter chemischer Zustand
2	Südlich	Graben aus Nerdin	UNPE-1500	Erheblich verändert	Gutes ökologisches Potential/ guter chemischer Zustand

Als erheblich veränderte Fließgewässer sind der Stegenbach und der Graben aus Nerdin nach § 27 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Potentials und chemischen Zustandes vermieden und das „gute ökologische Potential“ bis 2027 erreicht wird. Aufgrund erheblicher struktureller Defizite, Nährstoffeinträgen und einer unbefriedigenden biologischen Ausstattung erreichen beide Fließgewässer derzeit erst das „unbefriedigende ökologische Potential“. Zur Erreichung der WRRL-Zielsetzungen wurden im Bewirtschaftungsplan der FGE Warnow/Peene für beide Wasserkörper als WRRL-Maßnahmen u. a. die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit und die Einrichtung von beidseitigen Gewässerrandstreifen mit punktuellen Initialbepflanzungen festgelegt.

Hinsichtlich einer möglichen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Stegenbach bzw. in den Graben aus Nerdin wird vorsorglich auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsgebot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen.

Der Ortsteil liegt im Einwirkungsbereich des ca. 1700 m westlich gelegenen Windparks Blesewitz. Bislang wird der Ortsteil Görke als Dorf-/Mischgebiet eingestuft. Aufgrund der räumlichen Distanz ist auch im Plangebiet von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) für Dorf- und Mischgebiete nach TA-Lärm auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der IRW nicht bedeutet, dass es zu keinen Lärmwahrnehmungen im Plangeltungsbereich verursacht durch den Windpark kommen kann.

7.2 Belange des Naturschutzes

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen einzuhalten.

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

7.3 Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitformatiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a., ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1 Ausgangsdaten

Im Auftrag der Gemeinde Postlow, über das Amt Anklam-Land, wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für vier einbezogene Flächen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow erarbeitet.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Görke,
- Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung,
- Schaffung von Baurecht für die geplanten Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Görke.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Wohnbebauung realisieren zu können bzw. den Zuzug innerhalb der Gemeinde zu stärken, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow vorzunehmen.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow ist 89.610 m² groß.

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemeinde	Postlow
Gemarkung	Görke A
Flur	4
Flurstücke	2 (tw.), 3 (tw.), 4 (tw.), 7/13 (tw.), 7/14, 7/15 (tw.), 7/16 (tw.), 7/17 (tw.), 7/18 (tw.), 7/19 (tw.), 7/20 (tw.) und 9/2 (tw.)
Flur	5
Flurstücke	2/6, 2/7, 2/8, 2/19, 3 (tw.), 5 (tw.), 6/1, 6/2 (tw.), 7/1, 7/2 (tw.), 7/3, 8/1, 8/2, 9, 10, 11/1, 11/2, 12, 13/1, 13/2, 14/1, 14/2, 15, 16/2, 16/3, 16/5 (tw.), 16/8, 16/9 (tw.), 16/10 (tw.), 16/11 (tw.), 17 (tw.), 28/3 (tw.), 28/4, 29/2 (tw.), 29/6 (tw.), 29/10 (tw.), 29/11 (tw.), 29/12 (tw.), 30/4 (tw.), 30/5, 30/7, 31 (tw.), 35 (tw.) 36/1, 36/2, 36/3, 37/3, 37/4, 37/5, 38 (tw.), 39 (tw.), 40 (tw.), 42 (tw.), 43/2 (tw.), 43/3, 43/4, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 (tw.), 51 (tw.), 52 (tw.), 53 (tw.), 54 (tw.), 55 (tw.), 56 (tw.), 57 (tw.), 62/1, 62/2 (tw.) und 73/3 (tw.)

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach BNatSchG und NatSchAG M-V dar. Entsprechend § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Laut § 12 Abs.1 Nr. 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) sind Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes unter anderem „12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken“. Der Verursacher ist nach § 15 Absatz 2 des BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Soweit Ersatzmaßnahmen nachweisbar rechtlich oder tatsächlich unmöglich sind oder die verursachten Beeinträchtigungen nachweisbar nicht beheben, hat der Verursacher für die verbleibenden Beeinträchtigungen eine Ausgleichszahlung zu leisten

1.1 Rechtliche Grundlagen

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S.110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 149);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Ortsteil Görke dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Bundesstraßen B 110 und B 199 erschlossen. Die B 199 durchläuft den Ortsrand von Görke in Ost-West-Richtung.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen seitens der Bundesstraßen und der vorhandenen Bebauung der Ortslage Görke vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Schwellenwerte wird nicht ausgegangen. Das Plangebiet erfüllt keine bedeutende Erholungsfunktion.

Internationale und nationale Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Es werden keine nationalen und internationalen Schutzgebiete durch die Satzung und deren Flächen beeinträchtigt oder unmittelbar tangiert.

Die nächstgelegenen Natura-2000 Gebiete befinden sich mit dem EU-Vogelschutzgebiet DE 2147-401 "Peenetallandschaft" und GGB-Gebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen, Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ ca. 80 m nördlich des Geltungsbereiches.

Die nächstgelegenen nationalen Schutzgebiete NSG_328 „Peenetal von Jarmen bis Anklam“ und LSG_067a „Unteres Peenetal und Peene-Haff“ befinden sich ca. 80 m nördlich des Plangebietes.

Als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hat der Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedeutung.

Die erste einbezogene Fläche mit einer Flächengröße von 1.705 m² befindet sich auf dem Flurstück 2/6, Flur 4 der Gemarkung Görke. Sie schließt direkt im Osten an vorhandene Wohnbauten an. Es handelt sich um einen Nutzgarten (PGN). Im südlichen Teil der Fläche verläuft ein unbefestigter Weg (OVU). Auf dem Grundstück befinden sich Schuppen (ODF). Das Grundstück ist durch eine Siedlungshecke aus nichtheimischen Baumarten (PHW) eingefasst.

Die zweite einbezogene Fläche mit einer Flächengröße von 1.125 m² beinhaltet das Flurstück 2/19, Flur 4 der Gemarkung Görke. Diese Fläche schließt im Westen unmittelbar an vorhandene Wohnbauten an und wird ebenfalls durch die B 199, die direkt an dieser Fläche verläuft, erschlossen. Es handelt sich um intensiv genutzte Rasenflächen (PER). Auf der Rasenfläche sind dreireihig kleine Obstbäume (Halbstämme) angepflanzt worden. Die Fläche ist südlich und östlich mit einer Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW) eingefasst.

Die einbezogene Fläche mit der Nummer drei mit einer Flächengröße von 475 m² befindet sich im Westen des Ortsteils Görke und beinhaltet die Flurstücke 16/8 und 16/9 teilweise, Flur 5 der Gemarkung Görke. Die Fläche schließt im Osten und Süden an direkt vorhandene Wohnbauten an und wird durch das Flurstück 15, Flur 5, Gemarkung Görke erschlossen, welches auch die vorhandenen Bauten erschließt. Die Fläche wird von geschlossenem, ruderalen Kriechrasen (RHK) mit einer Dominanz von Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) eingenommen. Die Landreitgrasflur weist eine dichte und verfilzte Struktur auf. Das Biotop wurde länger nicht gemäht.

Die vierte einbezogene Fläche mit einer Flächengröße von 3.705 m² befindet sich direkt neben der dritten einbezogenen Fläche auf den Flurstücken 8/2 und 9, Flur 5 der Gemarkung Görke. Sie schließt im Osten und Westen an bereits vorhandene Wohnbauten an. Die Erschließung ist hier ebenfalls durch das Flurstück 15 gegeben. Es handelt sich um intensiv genutzte Rasenflächen (PER) und Nutzgarten (PGN). Auf den Rasenflächen bzw. gärtnerisch genutzten Flä-

chen ist ein Baumbestand (Obstgehölze und Nadelgehölze) vorhanden. An der westlichen Grenze der Fläche ist eine Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzartenarten (PHW) vorhanden. Im nördlichen Teil der Fläche verläuft ein unbefestigter Weg (OVU).

Folgende Biotoptypen sind in den Ergänzungsflächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m ²
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	475
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	588
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	3.041
13.8.3	PGN	Nutzgarten	2.416
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	163
14.7.3	OVU	Weg, nicht -oder teilversiegelt	<u>327</u>
		gesamt:	7.010

Das Plangebiet befindet sich in dem mit gering bis mittel bewertetem Landschaftsbildraum „Ackerplatte südlich von Anklam“ und in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Das Landschaftsbild der Vorhabenfläche ist von der dörflichen Umgebung geprägt und somit von geringer Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet ist anthropogen geprägt und zeichnet sich nicht durch eine besondere Naturnähe oder landschaftliche Vielfalt aus.

1.3 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung werden vier einbezogene Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zum Zwecke der Wohnbebauung ausgewiesen.

Die Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung auf Freiflächen der Siedlungsbereiche und Ruderalfluren vor. Es wird von Parametern entsprechend der Umgebungsbebauung ausgegangen. Die Überprüfung ergab für die Umgebungsbebauung eine durchschnittliche GRZ von 0,3, so dass Versiegelungen von bis zu 45% möglich sind. Die umgebenden Gebäude sind eingeschossig. Eine solche Gebäudehöhe wird auch für das Plangebiet angenommen. Die nach der Bebauung unversiegelt bleibenden Grundstücksflächen sollen zukünftig gärtnerisch genutzt werden.

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung.	Flächen m ²	Flächen m ²	Anteil an der Gesamtfläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3	7.010		100
davon:			
Bauflächen versiegelt 45%		3.154,500	45
Bauflächen unversiegelt 55%		3.855,500	55
Gesamt:	7.010	7.010	100

Folgende Wirkungen auf den Naturhaushalt sind möglich:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiederingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Die baubedingten Wirkungen des Vorhabens sind temporär. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden diese abgestellt sein. Immissionen werden nur tagsüber auf die Umgebung einwirken und die zulässigen Werte nicht überschreiten. Um brütende Vögel und eventuell in Sommerquartieren vorkommende Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen ist im Winter zu fällen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Habitate.

Die anlagebedingten Wirkungen in Form von Neuversiegelungen betreffen durch ständige Bewirtschaftung verdichtete und beunruhigte Flächen. Die Auswirkungen sind kompensierbar. Bedeutende Lebensraumfunktionen werden nicht dauerhaft eingeschränkt.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall durch Wohnen verursachte Immissionen.

Die betriebsbedingten Wirkungen in Form von Lärm- und Schadstoffhöhungen durch KFZ - Verkehr und Heizbetrieb sind gering.

1.4 Abgrenzung von Wirkzonen

Die Errichtung von Bebauung auf intensiv genutzten Flächen erzeugt keine die vorhandenen Immissionen erheblich überschreitenden Wirkungen. Geschützte Biotope oder Biotope der Wertstufe 3 sind in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben nicht vorhanden. Vom Vorhaben gehen, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, voraussichtlich keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

1.5 Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an Bebauung und Verkehrsflächen an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume und in keinem LSG.

2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE
 Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

2.1.1 Flächen ohne Eingriff

Der Biotoptyp Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) ist nicht Bestandteil der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, da diese Flächen bereits versiegelt sind.

Hier kommen die unversiegelten Bauflächen zum Ansatz, die zu Freiflächen (Zierrasen) oder gärtnerisch genutzten Flächen (Zier- bzw. Nutzgarten) umgewandelt werden. Die Wertigkeit der geplanten Flächen entspricht mindestens der der Biotoptypen der Siedlungsbereiche.

Beim Biotoptyp Ruderaler Kriechrasen (RHK) werden die unversiegelten und versiegelten Bauflächen bilanziert.

Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m ²
PER	Artenarmer Zierrasen	Bauflächen unversiegelt	1.672
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	Bauflächen unversiegelt	324
PGN	Nutzgarten	Bauflächen unversiegelt	1.329
OVU	Weg, nicht - oder teilversiegelt	Bauflächen unversiegelt	180

2.1.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der versiegelten Bauflächen zum Ansatz.

unmittelbare Beeinträchtigungen

- durch versiegelte Bauflächen innerhalb der einbezogenen Flächen

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
PER	1.369	1	0,75	1.026,750
PHW	264	1	0,75	198,000
PGN	1.087	1	0,75	815,250
OVU	147	1	0,75	110,250
RHK	475	3	0,75	1.068,750
	3.342			3.219,000

2.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Das Vorhaben erzeugt keinen Funktionsverlust von Biotopen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht.

Begründung:

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich nicht wesentlich. Eine Funktionsbeeinträchtigung von geschützten Biotopen wird nicht hervorgerufen.

2.1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen Vollversiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 5: Versiegelung und Überbauung

Biototyp	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
PER	1.369		0,5		684,500
PHW	264		0,5		132,000
PGN	1.087		0,5		543,500
OVU	147		0,5		73,500
RHK	214		0,5		107,000
			gesamt:		1.540,500

2.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung steht: Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

2.2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen laut Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Bei Einhaltung aller Maßnahmen werden durch das Vorhaben voraussichtlich keine in Roter Liste M - V und Deutschlands aufgeführte Arten beeinträchtigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

2.3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 6: Zusammenstellung

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopver- änderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbe- einträchtigung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
3.219		-		1.540,500		4.759,500

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Insgesamt 4.760 Eingriffsflächenäquivalente sind durch Realkompensation oder den Kauf von Ökopunkten zu decken.

Der Nachweis der Deckung von 1,42 Eingriffsflächenäquivalenten pro erworbener Grundstücksfläche durch Realkompensation ist der Unteren Naturschutzbehörde durch den Bauherrn mittels einer Berechnung der Maßnahmen gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018) nachzuweisen.

Ökopunkte sind bei Ökokonten in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 4.760 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,42 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

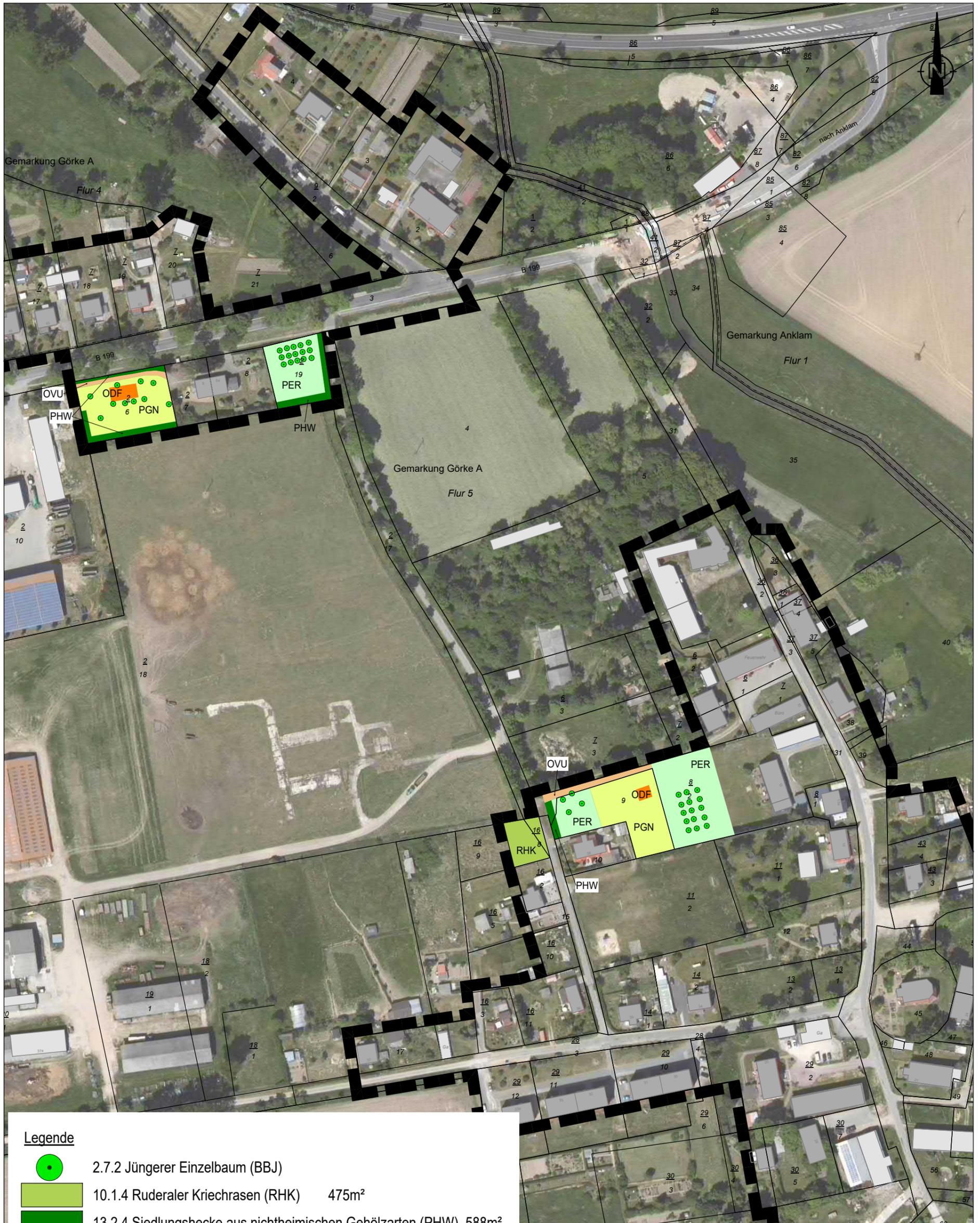
Möglich wäre die Verwendung des Ökokontos VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“, da dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KFÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Görke der Gemeinde Postlow - Biotoptypenplan



Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni réproduit, ni communiqué, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten personen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

Legende

- 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 10.1.4 Ruderaler Kriechrasen (RHK) 475m²
- 13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW) 588m²
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER) 3041m²
- 13.8.3 Nutzgarten (PGN) 2416m²
- 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) 163m²
- 14.7.3 Weg, nicht oder teilversiegelt (OVU) 327m²

M 1:2000 08.04.2025

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH **N&P**

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
 www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklaam@bnup.de
 Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
 Fax 0 39 71 / 20 66 99